



Detaljplan för Tomasängen 3 och del av Tomasängen 2 samt del av Tomashöjden 1. Vetlanda, Vetlanda kommun

Planbeskrivning

Handlingar

Planhandlingarna består av denna planbeskrivning samt plankarta.

Planens syfte och huvuddrag

Planens avsikt är att möjliggöra en expansion av Vetlandas näringsliv och tillgodose efterfrågan på mark för industriändamål. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för utökning av markanvändning för industriändamål på mark som idag är industrimark belagd med prickmark samt jungfrulig mark utgörande skog och igenväxande ängs- och betesmark.

Platsen bedöms lämplig då den möjliggör en expansion av redan befintligt industriområde. Planen kommer innefatta en väganslutning till området via den befintliga anslutningen från Östanåvägen. På grund av närheten till bostadsområde bör verksamhet som är störande inte tillåtas inom detaljplaneområdet.

Expansion mot söder, inom befintlig industrimark, innebär att byggrätten kommer utökas närmare riksväg 47, Västerleden. Västerleden är riksintresse för kommunikationer och utgör transportled för farligt gods varav skyddsavstånd behöver beaktas. Prickmark kommer således förläggas mot Västerleden, men i mindre omfattning än idag.

Den östliga utökningen innebär att icke-detaljplanelagd mark tas i anspråk. Slänter, som i dagsläget ligger utanför detaljplanelagt område, ska placeras inne på planområdet.

Ett nytt område för vändplan samt gång- och cykeltrafik ämnas uppföras för att därigenom ge utrymme för fastigheten Tomasängen 3 att utöka i västlig riktning. Vändplanen och gång- och cykelvägen är redan idag uppfört på den nya platsen.

Byggnadshöjd regleras genom planbestämmelser.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB

3 kap. MB behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning mer mark- och vattenområden. Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Detta bedöms vara fallet för aktuell detaljplan.

Planområdet berör inte något riksintresse som åsyftas i 4 kap. MB.

Säkerställandet av att understiga riktvärden för miljö kvalitetsnormer behandlas i 5 kap. MB. Undersökningen om behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning som har genomförts visar att planen inte medför att riktvärden överstigs.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är lokaliserad inom det tätortsnära industriområdet Tomashöjden. Angöring görs via Tomasbacken som ansluter till Östanåvägen. Längs med planområdets södra sida återfinns riksväg 47, Västerleden.

Areal

Planområdets areal är cirka 3,54 hektar.

Markägoförhållanden

Fastighetsägaren till Tomasängen 3 är Aktiebolaget Vetlanda Industrielokaler. Till planområdet hör del av fastigheten Tomasängen 2 som ägs av Hydal Property Ab samt fastigheten Tomashöjden 1 som ägs av Flugeby Fastigheter AB. Till planområdet hör också delar av fastigheterna Brogård 5:1 och Kråkegård 1:9 vilka ägs av Vetlanda kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I den kommuntäckande översiktsplanen från år 2010, aktualitetsprövad 2014, pekas inte det aktuella planområdet ut för expansion.

Samrådsförslaget till den fördjupade översiktsplanen över Vetlanda tätort förespråkar en utveckling av Brogårdens industriområde genom förtätning samt förnyelse av befintligt bebyggelse.

I gröstrukturplanen för Vetlanda och Bäckseda från 2006 är grönområdet Tomasbacken klassat som bullerpåverkad stadsdelpark.

Detaljplaner

Planområdet angränsar i väst till två detaljplaner, 420 från år 1994 och 584 från 2011. I sydlig riktning finns detaljplan 319 från 1982. Detaljplan 420 anger användning för småindustri, telestation/transformator, natur samt gång- och cykelväg och industritrafik. Detaljplan 584 anger användning industri. Verksamheterna i de bägge detaljplanerna med industriändamål får inte vara störande för omgivningen. Detaljplanen söderut anger användning för bostadsändamål samt gatumark för Västerleden.

Detaljplan 569 och 584 är de detaljplaner som idag gäller för området. För att undvika att skapa flertalet små detaljplaner är avsikten att ta med hela omfattningen av dessa inom det aktuella planområdet, trots att det i västra delen inte innebär några förändringar från gällande planer.



Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Bedömning av planens miljöpåverkan

Enligt 4 kap 34 § PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Utökningen av industrimarken kommer att ske på bekostnad av naturmark. Det bedöms inte finnas några speciella naturvärden att ta hänsyn till och påverkan på friluftslivet i området kommer att bli liten.

Området kommer anslutas till det befintliga dagvattennätet. Då ytor kommer hårdgöras påverkas dagvattenrecipienten negativ.

Trafiken till och från området kan komma att öka i och med detaljplanens genomförande, men ökningen bedöms inte vara av betydande omfattning.

Bedömningen är att genomförande av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i plan- och bygglagen. Behov av någon miljökonsekvensbeskrivning föreligger således inte.

Säkerställande av riksintresset Väg 47, Västerleden

Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med ett säkerställande av riksintresset.

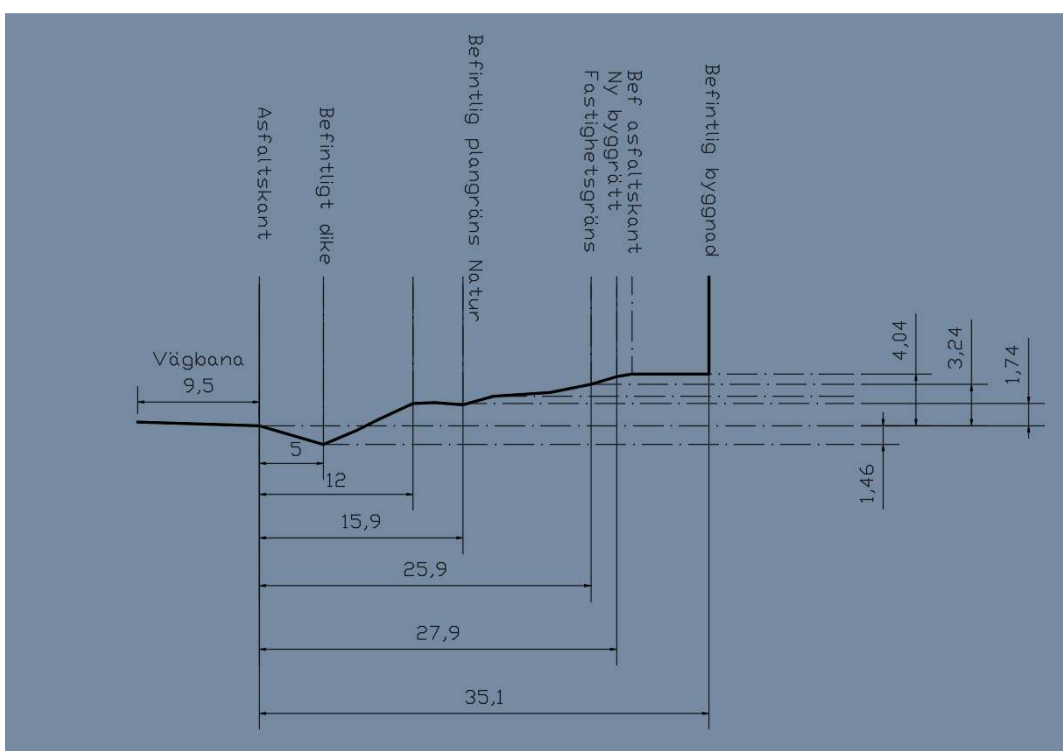
För att säkerställa en framtida utveckling av Västerleden utökas det område som i gällande detaljplan är avsatt som trafikområde med 5 m åt norr. För framtiden ser kommunen möjlighet att även utöka vägen åt söder. För ett antal år sedan fanns en diskussion att anlägga en påfart till Västerleden från Östanåvägen (norr om Västerleden) öster om bron över Västerleden, denna påfart var inte genomförbar och diskussionen är flyttad framåt i tiden och till ett läge nordväst om bron.

Befintliga industrifastigheters gränser mot Västerleden påverkas inte. Den utökade byggrätt som skapas inom fastigheten Tomasängen 3 påverkar inte fastighetens utbredning mot Västerleden. Trots höjdskillnaderna bör det i framtiden vara möjligt att bredda vägen. Möjlighet bör finnas att bredda vägen åt både söder och norr. För att förbereda en möjlig breddning åt norr minskas det naturområde som är avsatt i gällande plan från 10 till 5 m. En höjdstudie visar att det är möjligt att utöka vägens bredd åt norr med 5 m och ändå ha en flack släntlutning på 1:3 upp till fastigheten.

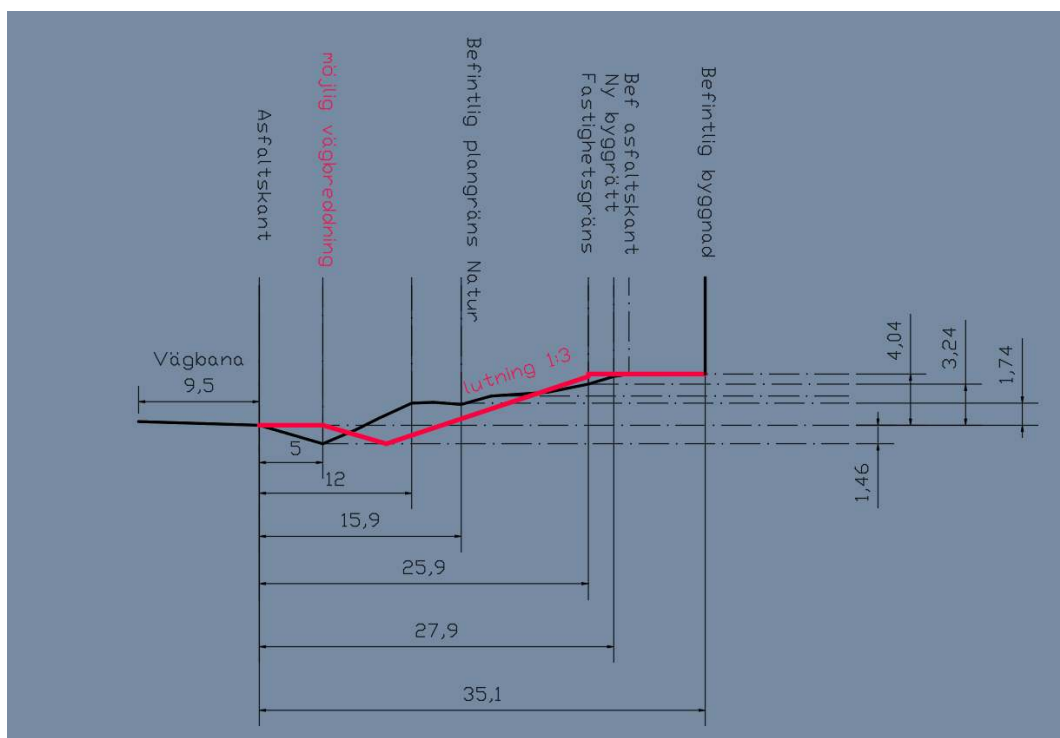
Höjdstudie



Befintlig profil



Ny markprofil (rödmarkerad) vid en eventuell breddning av vägen med 5 m åt norr.

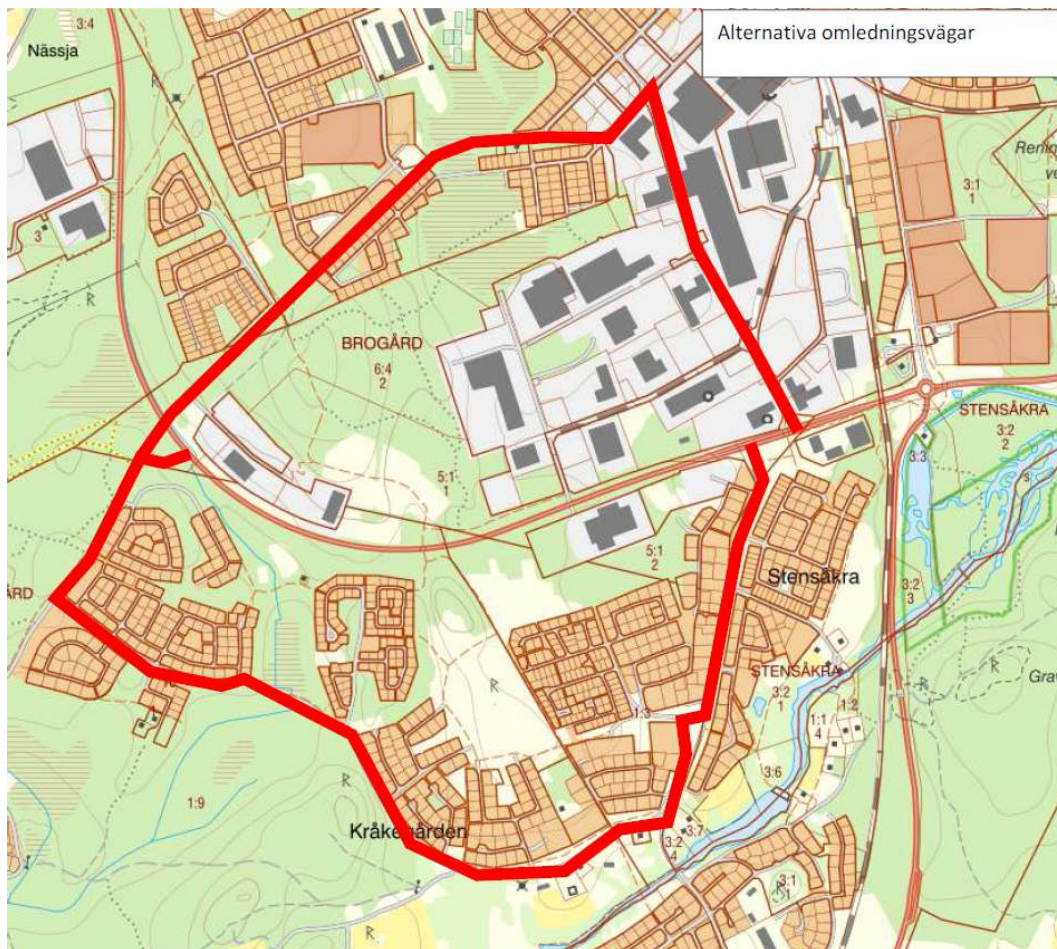


Eventuellt behov av att stänga av Västerleden

Angående oförutsedda händelser, exempelvis brand eller annan olycka i eller i direkt anslutning till byggnaden som är möjlig att uppföras i och med utökade bygggrätter, så är bedömningen att framkomligheten på Västerleden inte påverkas av detta. Denna bedömning har skett i samråd med Höglandets Räddningstjänstförbund.

Räddningstjänsten bedömer det också osannolikt att det kan uppstå behov av att stå på vägen med släckningsfordon, utrymme för uppställning av släckningsfordon är goda inom planområdet, detta är också en fråga som bevakas i bygglovhanteringen. Från Västerleden når man heller inte de nödvändiga brandposterna. Vid kraftig rökutveckling är bedömningen också att de utökade bygggrätterna inte påverkar behovet av avstängning eftersom skillnaderna i avstånd från idag är små, även höjdförhållandena och förhärskande vindriktning är gynnsamma. Den under skyddsåtgärder angivna åtgärden att fasad ska utformas i obrännbart material i området närmast Västerleden förebygger påverkan på vägen vid brand i byggnader på industriområdet. Det enda sannolika tillfället när Västerleden kan behöva stängas av är om det finns gasflaskor i brandområdet, då är skyddsavståndet 300 m, det vill säga att de förändringar i bygggrätter som planförslaget behandlar spelar ingen roll.

Om behov uppkommer att stänga av Västerleden finns åtminstone 2 alternativ till omledning av trafiken.



Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till största del av industrimark. En östlig utökning av Tomasängen 3 medför att mark som ej är detaljplanlagt tas i anspråk. Området består av igenväxande betesmark samt skogsmark utgörande granplantering. Denna naturmark fungerar som spridningskorridor för växt- och djurlivet. Bedömningen är att kringliggande skogs- och naturmark är tillräckligt för ändamålet trots planläggning. Ytterligare anspråk är däremot inte lämpligt då det skulle kunna leda till att grönkorridoren bryts.

Prästastigen, som löper norr om planområdet, är klassificerad som övrig kulturhistorisk lämning på sträckning av stigen som ligger norr och söder om aktuell del. Därmed berörs inte en kulturhistorisk lämning men den är sammansatt med en sådan och avståndshänsyn gällande exploatering bör tas till aktuellt vägsnitt. Det finns även skyddsvärda träd längs Prästastigen med frisk status. Expansionen mot öster kan leda till att Prästastigen blir mer bullerutsatt och mer exponerat.

Inom och i angränsning till planområdet finns två stenmurar, en i syd-nordlig riktning och en i väst-östlig riktning. Dessa bör bevaras i så stor mån som möjligt.

Markens beskaffenhet, geotekniska förhållanden, markföroreningar, radon m.m.

Enligt SGU:s jordartskarta består jorden i området av sandig morän samt urberg.

Risk för skred/höga vattenstånd

Planläggning medför möjlighet att ytterligare markyta hårdgörs vilket generellt innebär ökad risk för översvämningar vid kraftig nederbörd samt ökad krav på dagvattenhantering. Angående dagvattenhanteringen se vidare under rubriken teknisk försörjning.

Planförslaget bedöms medföra en marginell negativ påverkan på dagvattenrecipienten eftersom ytterligare markyta tillåts hårdgöras. Ytterligare hårdgjord yta innebär även en påverkan på grundvattnet, denna bedöms också marginell.



Bild: Längs med Västerleden redovisas i länsstyrelsens kartering att det finns instängda områden.

Ovanstående bild visar instängda områden, länsstyrelsens kartering tar dock inte hänsyn till ledningar som förbinder olika öppna system varför varje plats måste analyseras ytterligare. I detta fall leds dagvattnet vidare under Västerleden söder ut under Västerleden i ett öppet dagvattensystem.

Vid byggnation nära fastighetsgränsen mot Västerleden ska projektering och byggande särskilt uppmärksamma och förebygga risker för ras. Det hittills anlagda industriområdet bedöms inte medföra risk för ras, byggbar mark har i början på 1990-talet iordningställts av kommunen, packning och fyllnadsmaterial har beaktat att marken ska vara byggbar. Se vidare den höjdstudie som gjorts under rubriken " Säkerställande av riksintresset Väg 47, Västerleden" som visar en lutning på 1:3.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets fornminneskarta finns det inga kända fornlämningar inom planområdet. Skulle fornlämningar påträffas föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Bebyggelseområden

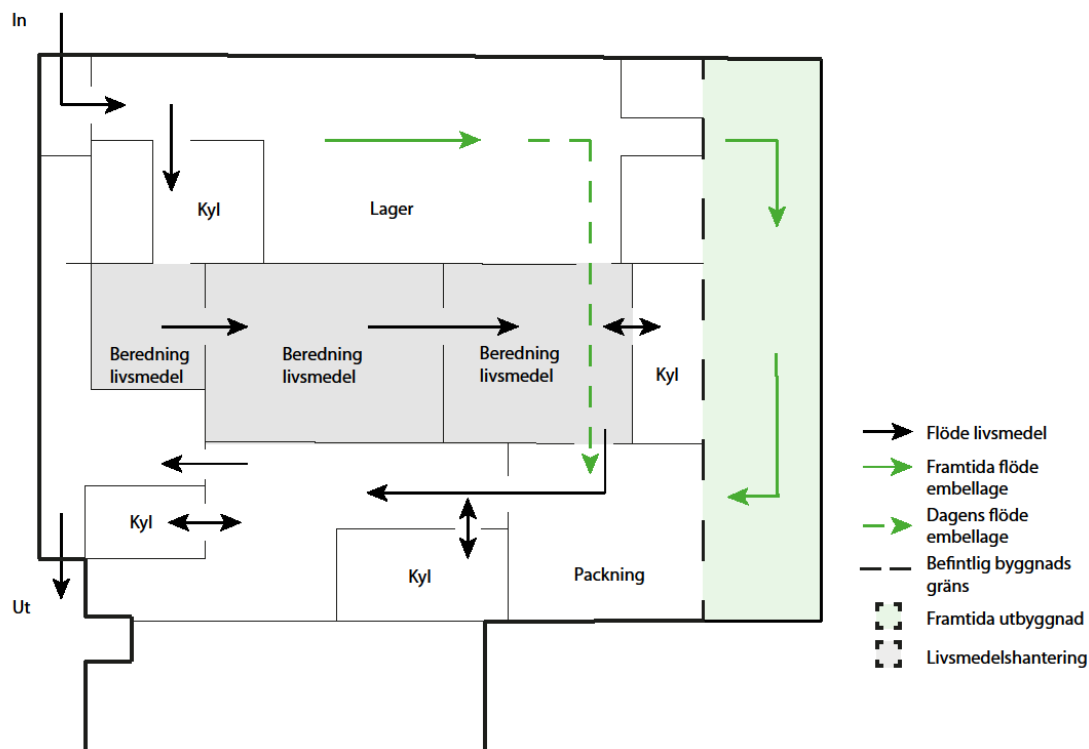
Bebyggelse

Stensåkra Chark är en livsmedelsindustri vilket ställer krav på utformning av industrilokalen. Illustrationen nedan visar in- och utflöden av varor och produkter i lokalen. Det finns flöden för livsmedel och emballage. Livsmedelsverkets nya krav tillåter inte korsande flöden av dessa varuslag. De gråa utrymmena i illustrationen nedan visar vart livsmedelshanteringen sker samt vart korsande flöden inte får finnas.

De gråa utrymmena är anpassade för livsmedelshantering. Varav väggarna och golvet är fasta installationer i form av avspolningsbara väggar och slutande golv med brunnar som är placerade med hänsyn till fasta maskiner såsom köttkvarnar, rök mm. för beredningen av livsmedlen. Livsmedelshanteringen är placerad i byggnadens centrum med flöde från norr till syd. Dessa utrymmens utformning med olika installationer och anpassning för livsmedel medför att en utveckling av verksamheten som ändrar flödena innebär höga kostnader. Expansion i östlig eller västlig riktning är därmed inte möjlig utan att i princip bygga om hela byggnadens inre disposition med nya golv med "rätt lutning" och väggar med nya tätskikt. Expansion i riktning mot riksväg 47 (Västerleden) är således nödvändig för att flödet med livsmedel inte ska behöva ändras för att kunna uppfylla kravet att livsmedelshanteringen ska vara obruten från råvara till färdig produkt.

Detaljplanen avser att vid Stensåkra chark tillåta byggnation på ett avstånd utav 2 meter från fastighetsgränsen mot Västerleden. Utbyggnaden kommer således ske inom den befintliga fastigheten. Fastigheten ligger cirka 3,5-4 höjdmeter ovan vägbanan. Kommunen gör därmed bedömningen att Västerleden inte kommer att påverkas av utbyggnaden. Inte heller bedöms möjligheten att utveckla vägen i framtiden påverkas.

För att täcka expansionsbehovet på längre sikt finns också önskemål om att kunna bygga åt öster och väster. Denna möjlighet finns redan, men inte inom prickmark om 10 m från fastighetsgränsen enligt gällande detaljplan. Detta är motivet att prickmark minskas till 2 m även något utanför byggnadens förlängning.



Den östliga expansionen av industriområdet möjliggör för uppförande av en liknande byggnad som i dagsläget finns i östligt läge.

Övrig bebyggelse mot Västerleden regleras genom prickmark på ett avstånd av 10 meter från fastighetsgränsen, i enlighet med övriga planer inom industriområdet. Reglering genom prickmark görs även mot Prästastigen för att inte byggnationen ska komma alltför nära.

Föroreningar

Kommunens miljö- och byggförvaltning har inga misstankar om att den verksamhet som bedrivits vid livsmedelsindustrin kan ha gett upphov till några mark- eller grundvattenföroreningar. Livsmedelsindustrin är byggd på tidigare naturmark utan industriell påverkan. Anläggningen är relativt ny och ianspråktagen 2010 då verksamheten flyttade från Nydalavägen till Tomasbacken.

Tillgänglighet

Planområdet utgör plan yta som tillåts hårdgöras vilket innebär att tillgängligheten och framkomligheten för personer med fysiska funktionsnedsättningar ska vara god inom området.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, och cykeltrafik

Området angörs idag via Östanåvägen och Tomasbacken, vilket fortsättningsvis bedöms lämpligt.

Ett nytt område för vändplan samt gång- och cykeltrafik är redan uppfört. Gång- och cykelvägen har anslutits till Prästastigen.

Parkering

Parkeringsplatser ska tillgodoses inom fastigheterna.

Störningar

En utökning av industriområdet kommer att innebära en risk för ökat buller och luftutsläpp från trafik och industri. Området ska utformas på ett sådant sätt att risken för att området ska verka störande för omgivningen minimeras. Det gäller även placering av ljusskyltar, flaggor etc.

Riksväg 47 är rekommenderad väg för farligt gods. Vid planområdet råder 80 km/tim som högsta hastighet.

För bedömning av risker och förebyggande åtgärder har ”Riskanalys av farligt gods i Hallands län, Meddelande 2011:10” använts. För framtida säkerhetsmarginal använder vi i detaljplanen Väg-Hög. Detta innebär att vi ska tillämpa skyddsåtgärder om avståndet är mellan 20-50 m från vägkant, här är avståndet som minst 28 m mellan byggrätt och vägkant.

Kompenserande skyddsåtgärder:

Förhindrande av mekanisk konflikt mellan fordon och bebyggelse är säkerställd genom den höjdnivå som råder mellan vägen och industriområdet.

Förhindring av spridning av vätskor in mot planområdet förebyggs genom den höjdnivå som gäller mellan vägen och industriområdet.

För att motverka effekter av en eventuell olycka med farligt gods som ger strålningseffekter och giftig gas bör vid bygglov inom området närmast vägen följande iakttas:

- Fasad ska utformas i obrännbart material.
- Luftintag ska placeras så långt ifrån vägen som möjligt.
- Entréer placeras så att de inte vetter mot vägen.
- Minst en utrymningsväg ska finnas som vetter från vägen.

Som vägledning ska de i Meddelande 2011:10 tabell A4 möjliga skyddsåtgärder och begränsningar genomföras.

Teknisk försörjning

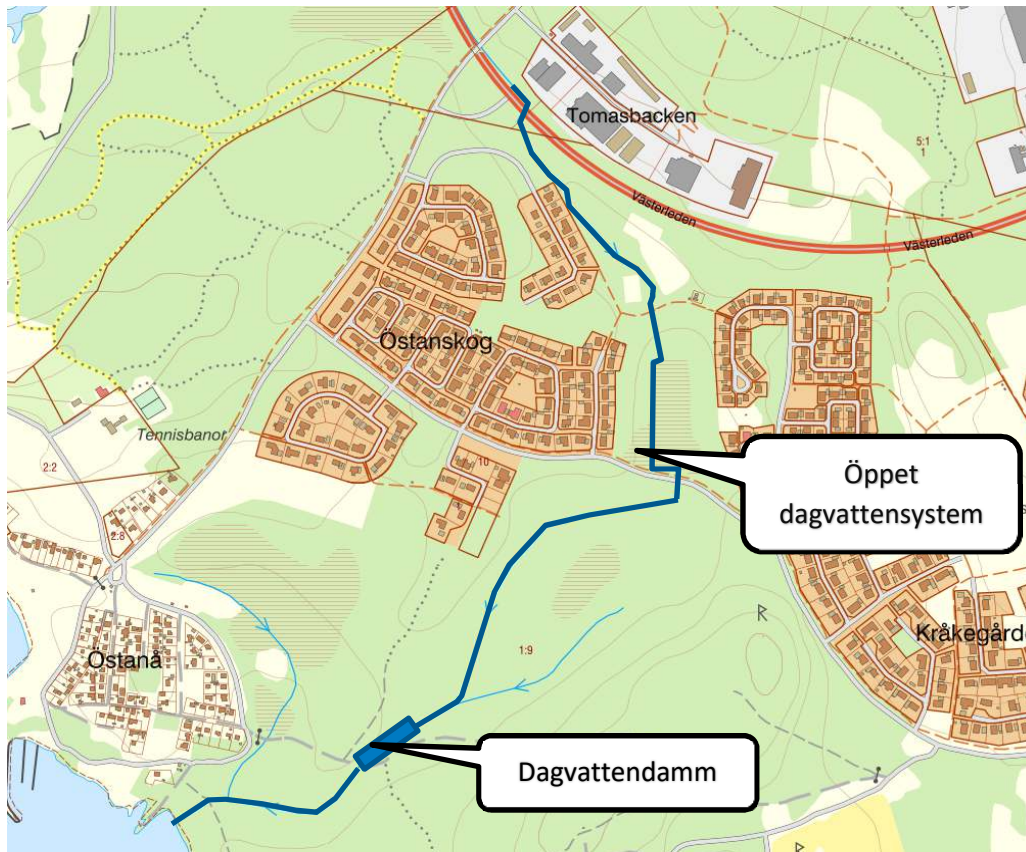
Vatten och avlopp

Befintliga fastigheter är redan anslutna med servispunkter. VA kommer att byggas ut från befintligt stamnät.

Dagvatten

Området är anslutet till det kommunala dagvattennätet som i dagsläget nyttjar diket mellan Västerleden och industriområdet för att leda vattnet under Västerleden och vidare i öppet kommunalt dagvattensystem ut till Grumlan. I detta system har också en

damm för fördröjning, sedimentering och oljeavskiljning anlagts. Denna dagvattenhantering bedöms lämpligt även för den ökade mängd dagvatten som planens genomförande antas medföra. Det trafikdagvatten som alstras av Västerleden vid planområdet leds också vidare in i kommunens öppna dagvattensystem och fångas upp i dagvattendammen innan vattnet når Grumlan. Kommunen ser därför dagvattenhanteringen som ett gemensamt intresse mellan kommunen och trafikverket. Kommunen bedömer inte att ytterligare en mindre damm i området förbättrar dagvattenhanteringen, snarare försvåras framtida underhåll av dagvattennätet av många allt för små anläggningar.



Karta över kommunens öppna dagvattensystem



Bild över befintlig dagvattendamm med sedimentering och oljeavskiljning redovisad på föregående karta

Genomförandebeskrivning

Detaljplanen handläggs genom standardförfarande.

Nuvarande detaljplaners genomförandetider har ännu inte löpt ut, och skulle upphört 2020-02-25. De äldre planerna kommer således delvis släckas när planförslaget vunnit laga kraft. Detaljplaneförslaget innebär inga förändringar av de byggrätter och användningar som gäller idag för berörda områden annat än att 4 m "prickmark" i östra delen av fastigheten Tomashöjden 1 tillkommit. Fastighetsägaren har under planprocessen inte haft synpunkter på detta. De rättigheter som nu tillskapas får ny genomförandetid och är 10 år från att planen vinner laga kraft.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas av Kommunstyrelsen i september 2019.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering ska de delar av Brogård 5:1 och Kråkegård 1:9 som omfattas av kvartersmark överföras till Tomasängen 3.

Tekniska kontoret

Jan-Åke Johansson

Planchef

Antagen av Kommunstyrelsen 2019-09-04

Laga kraft 2019-10-07